

# ООО УК «Комфорт Дона»

Отчёт о деятельности УК за 2024 год



МКД по адресу: ул. Батурина 151/66

**Ежегодный отчет управляющей организации о выполнении договора управления за  
2024 год перед собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина, дом № 151/66**

Информация о деятельности ООО Управляющей компании «Комфорт Дона» за отчетный период по управлению многоквартирным домом: **г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 151/66** за период: **с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024г.**

Адрес управляющей организации: г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 157/31

Наименование должности руководителя управляющей организации: ген. директор ООО УК «Комфорт Дона» Г. А. Бондаренко

Контактное лицо: начальник участка Попов Анатолий Юрьевич

Телефон: **8-961-332-83-47**

Адрес электронной почты: [ukkomfort-rostov@yandex.ru](mailto:ukkomfort-rostov@yandex.ru)

## Содержание:

1. Общие сведения о многоквартирном доме.
2. Техническое состояние многоквартирного дома.
3. Сведения о работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
4. Посистемный отчет о выполнении договора управления.
  - 4.1 Тепловой пункт.
  - 4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.
  - 4.3 Система водоснабжения здания.
  - 4.4 Система теплоснабжения.
  - 4.5 Система канализации.
  - 4.6 Система электроснабжения.
  - 4.7 Система пожарной сигнализации, дымоудаления и контроля доступа.
5. Конструкции здания.
  - 5.1 Фасад здания.
  - 5.2 Двери.
  - 5.3 Лифтовое оборудование и подъёмники.
  - 5.4 Прилегающая территория.
    - 5.4.1 Проезды и тротуары.
    - 5.4.2 Детские и спортивные площадки.
    - 5.4.3 Зелёные насаждения и газоны.
    - 5.4.4 Уборка и санитарно-гигиеническая обработка земельного участка.
    - 5.4.5 Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора.
6. Работа с собственниками помещений, организация мероприятий.
7. Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений, расположенных в МКД.
8. Заключение.

### **1. Общие сведения о многоквартирном доме.**

1. Адрес многоквартирного дома: **г. Ростов-на-Дону, ул. Батурина 151\66**
2. Год постройки: **2013**
3. Материал стен: **монолитно-каркасный**
4. Число этажей: **4-5**
5. Наличие чердака: **имеется**
6. Наличие подвала: **имеется**
7. Количество подъездов: **14**
8. Количество квартир: **189**
9. Общая площадь (м<sup>2</sup>): **32 181,20**
10. Количество лифтов: **14**
11. Оборудование системами ПП сигнализации: **имеется**

## 2. Техническое состояние многоквартирного дома

| № п/п | Наименование конструктивных элементов                                                      | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества МКД |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1     | Фундамент, цоколь                                                                          | Монолитная железобетонная плита                                          | Хорошее                                              |
| 2     | Наружные и внутренние капитальные стены                                                    | Монолитная железобетонная плита, кирпич                                  | Хорошее<br>Хорошее                                   |
| 3     | Крыльцо, лестничные марши                                                                  | Монолитная железобетонная плита, кафель                                  | Удовлетворительно                                    |
| 4     | Балконы                                                                                    | Монолитная железобетонная плита, кирпич                                  | Хорошее                                              |
| 5     | Перекрытия                                                                                 | Монолитная железобетонная плита                                          | Хорошее                                              |
| 6     | Кровля                                                                                     | Металлочерепица                                                          | Хорошее                                              |
| 7     | Полы                                                                                       | Цементная стяжка, кафель                                                 | Хорошее                                              |
| 8     | Окна                                                                                       | Металлопластиковые, стеклопакеты                                         | Хорошее                                              |
| 10    | Отделка                                                                                    |                                                                          |                                                      |
| 10.1  | Внутренняя                                                                                 | Штукатурка, окраска                                                      | Хорошее                                              |
| 10.2  | Наружная                                                                                   | Окраска фасада (цоколя)                                                  | Требуется восстановления                             |
| 11    | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг |                                                                          |                                                      |
| 11.1  | Электроснабжение                                                                           | Медные провода                                                           | Хорошее                                              |
| 11.2  | Холодное водоснабжение                                                                     | Металл, полипропилен                                                     | Хорошее                                              |
| 11.3  | Горячее водоснабжение                                                                      | Стальные трубопроводы                                                    | Удовлетворительное                                   |
| 11.4  | Водоотведение                                                                              | Чугунные и пластиковые трубы                                             | Хорошее                                              |
| 11.5  | Отопление                                                                                  | Стальные трубопроводы                                                    | Удовлетворительное                                   |
| 12    | Прочее                                                                                     |                                                                          |                                                      |
| 12.1  | Мусоропровод                                                                               | Нет                                                                      |                                                      |
| 12.2  | Лифт (14 шт.)                                                                              | Есть                                                                     | Хорошее                                              |
| 12.3  | Подъёмники 14 шт                                                                           | Есть                                                                     | Хорошее                                              |
| 12.4  | Приточно-вытяжная вентиляция                                                               | Вентиляционные каналы                                                    | Хорошее                                              |
| 12.5  | Ливневая канализация                                                                       | Стальные трубопроводы                                                    | удовлетворительное                                   |
| 12.6  | Подъездные дороги, тротуары                                                                | Асфальтовое покрытие                                                     | Хорошее                                              |

### 3. Сведения о работах и оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

За период 2024 года в доме по адресу: **ул. Батуринская 151/66** были выполнены следующие работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД в части:

#### Работа по проведению обязательных в отношении общего имущества мероприятий.

| Перечень работ (услуг)                                        | Периодичность проведения работ   | Сведения о выполнении работ (результат) | Соответствие качества оказанной услуги (работы) государственным и иным стандартам |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Уборка мест общего пользования в многоквартирном доме         | По графику                       | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Уборка и очистка придомовой территории                        | Ежедневно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Освещение придомовых территорий, площадок, лестничных маршей  | Ежедневно, по заявкам            | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Содержание конструктивных элементов жилого дома               | Ежедневно, по мере необходимости | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Содержание внутридомовых сетей отопления                      | Постоянно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Содержание внутридомовых сетей горячего водоснабжения         | Постоянно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Содержание внутридомовых сетей холодного водоснабжения        | Постоянно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Содержание внутридомовых сетей и электрооборудования          | Постоянно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций             | выполняется                      |                                         |                                                                                   |
| Услуги по управлению многоквартирным домом                    | Постоянно                        | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Услуги по начислению и подготовке платежных документов за ЖКУ | Ежемесячно                       | выполняется                             | соответствует                                                                     |
| Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов                     | По графику                       | выполняется                             | соответствует                                                                     |

#### **4. Посистемный отчет о выполнении договора управления.**

В период эксплуатации МДК на постоянной основе выполнялись работы по техническому обслуживанию. Осуществлялся контроль за работоспособностью здания в целом и каждого его элемента в отдельности.

Перерывов в предоставлении коммунальных ресурсов не допущено.

##### **4.1 Тепловой пункт.**

Предоставление услуг отопления и горячего водоснабжения в жилых и нежилых помещениях осуществляется посредством индивидуального теплового пункта.

Отопление осуществляется по зависимой схеме, а горячее водоснабжение осуществляется по независимой схеме, посредством теплообменников, рассчитанных на 50% теплопроизводительности каждый от суммарной нагрузки на горячее водоснабжение.

Теплоноситель поставляется ООО «Ростовские тепловые сети» в соответствии с заключенным договором.

- Проведены работы по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации в отопительный период;
- Проведены промывки всех необходимых узлов;
- Проведена проверка и опрессовка системы на целостность избыточным давлением;
- Заменены уплотнительные паронитовые кольца;
- Прочистка всех грязевиков, ревизия с 30% заменой запорной арматуры, ревизия оборудования КИП (контрольно-измерительных приборов) и автоматики;
- Проведены гидравлические испытания, ремонт, поверка и наладка комплекса устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые помещения;

В период эксплуатации по надлежащему содержанию ИТП выполнены следующие работы:

- Замена двух циркуляционных насосов.
- Уборка мусора, обеспыливание, покраска элементов.
- Замена 6 задвижек, 15 манометров и 4 термометров.
- Замена ламп освещения во всех ТП.
- Промывка всех теплообменников.
- Произведен ремонт теплообменников с заменой и промывкой пластин, уплотнений.

В период эксплуатации на системах ТП не допущено ни одного случая остановки в работе, а также критических утечек теплоносителя. Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.

**Проведение работ по сезонной подготовке теплового пункта к эксплуатации в отопительный период.**



**Замена пластин теплообменника в ИТП.**



**Ревизия запорной арматуры.**



#### 4.2 Насосная станция холодного водоснабжения.

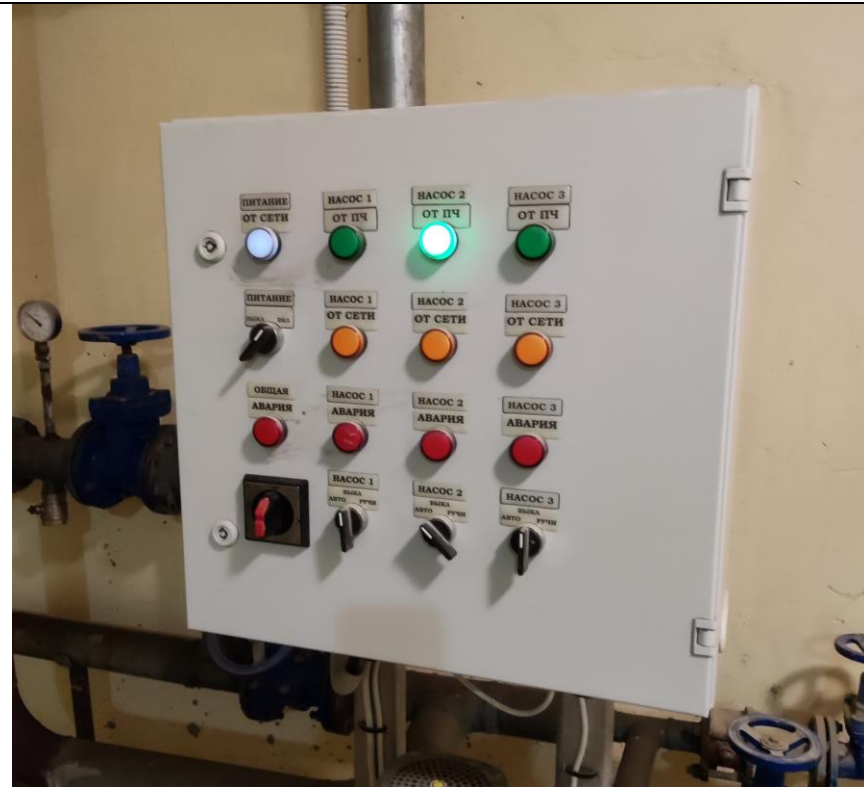
В период эксплуатации насосных станций холодного водоснабжения были проведены работы по техническому обслуживанию и оборудованию КИП (контрольно-измерительных приборов).

Водоснабжение обеспечивается водяными насосными станциями, расположенными в подвальном помещении здания.

В период эксплуатации насосных станций холодного водоснабжения проведены следующие работы:

- Осуществлялась регулировка в работе автоматики насосной станции.
- Обеспыливание щитов управления и уборка помещения насосной станции..
- Было приведено техническое обслуживание насосов повышающих давление.
- Регулярно проводились текущие, сезонные и внеочередные осмотры.
- Произведена замена двух шаровых кранов

##### Замена насоса, настройка автоматики насосной станции.



### **4.3 Система водоснабжения здания.**

Договор на водоснабжение и водоотведение заключен с АО «Ростовводоканал» . Оплата за потребленную воду производится по приборам учета, расположенным в каждой квартире, и по общедомовому узлу учета.

В период эксплуатации по системе водоснабжения произведено:

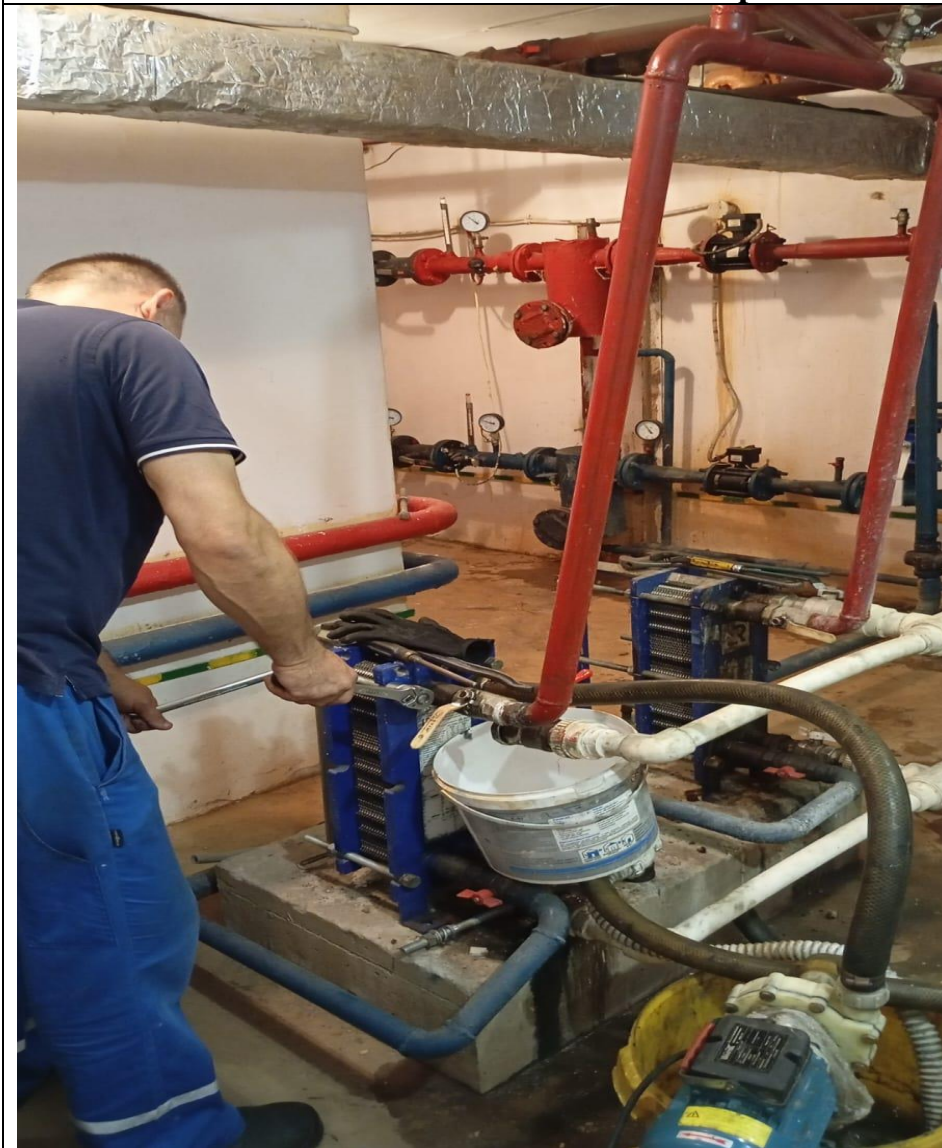
- Прочистка всех грязевиков,
- Замена 30% запорной арматуры.
- Ремонт обратных клапанов и их чистка
- Регулировка редукторов давления в ТП
- Замена автоматических сбросных клапанов.
- Замена 30 процентов запорной арматуры

В период эксплуатации ситуаций подтопления от общих стояков водоснабжения не допущено, проведены плановые работы по осмотру задвижек и проверке их работоспособности, для предотвращения выхода из строя.

### Замена запорной арматуры



### Устранение аварийных ситуаций



#### **4.4 Система теплоснабжения.**

В период эксплуатации по системе теплоснабжения произведено:

- Аварийных случаев не допущено.
- Протечек на стояках общей системы не обнаружено.
- Прочищены все грязевики и обратные клапаны.
- Протянуты все фланцевые соединения.
- Отрегулированы все квартиры, предоставившие доступ, в период отопительного периода.
- Проведены плановые осмотры всех труб теплоснабжения с заменой 30% запорной арматуры.

За время эксплуатации случаев нанесения ущерба в результате возникновения аварийных ситуаций не допущено.

Проведены плановые работы по предотвращению аварий. Заявки жильцов МКД отрабатывались незамедлительно. Случаев заморозки или остановки отопления в отопительный сезон не допущено

**Прочистка грязевиков и обратных клапанов****Проведение технического обслуживания**

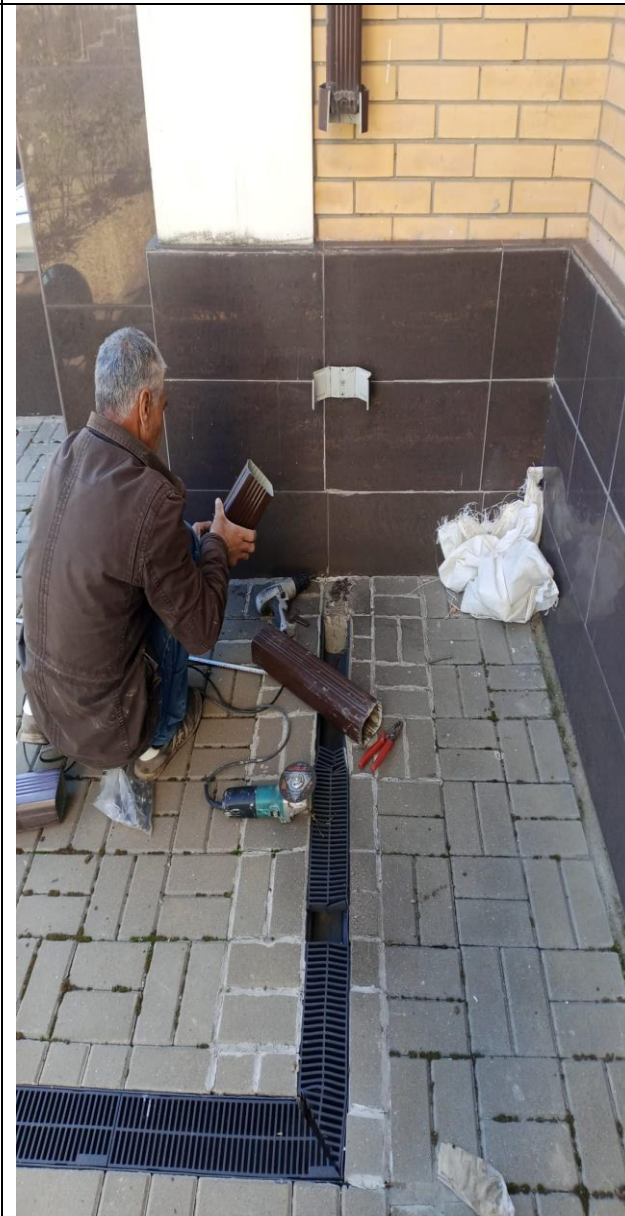
#### 4.5 Система канализации.

За период эксплуатации зафиксировано 11 случаев засорения системы канализации строительным мусором или бытовыми отходами. Заявки жильцов МКД обрабатывались незамедлительно.

- Произведена замена канализационных стояков.
- Замена заглушек, дополнительное крепление лежаков.
- Демонтаж\монтаж фановых труб на тех этаже.
- Герметизация и замена трапов.

##### Канализационные стояки и трапы.



**Сварочные работы****Прочистка канализации****Замена ливневого желоба**

## **4.6 Система электроснабжения.**

Электроснабжение дома осуществляется через вводное распределительное устройство, находящегося в электрощитовом помещении в подвале здания.

### **4.6.1. Вторая категория электроснабжения.**

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, серьёзных перерывов в подаче электрической энергии потребителям второй категории допущено не было. Аварийных ситуаций на данной системе не допущено. Производилась замена автоматов на категориях потребителей.

### **4.6.2. Первая категория электроснабжения.**

В период эксплуатации системы электроснабжения здания, перерывов в подаче электрической энергии элементам здания, питающихся от первой категории, допущено не было.

Проведены работы по проверке правильной работы АВР на системах электроснабжения здания. Проведена ревизия электро-щитового оборудования с обеспыливанием и уборкой мусора. Помещение электро-щитовой укомплектовано средствами пожарной и электрозащиты. Произведено запенивание технологических выходов кабельных сетей.

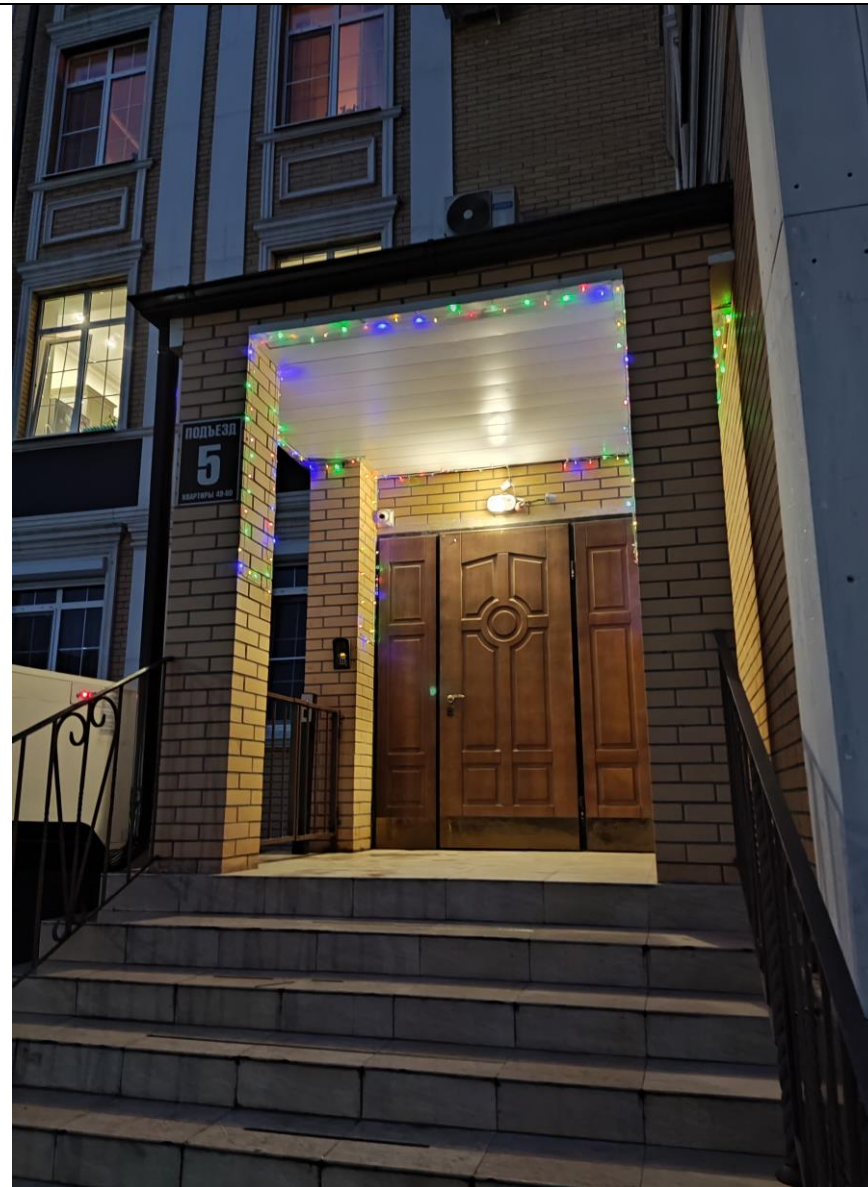
### **4.6.3. Освещение и розеточные группы.**

За период эксплуатации проведены работы:

- Замена вышедших из строя светильников основного и аварийного освещения.
- Замена ламп E27.
- Замена сумеречных датчиков.
- Замена уличных светильников (освещение крыльца, входной группы)
- Монтаж/демонтаж новогодних гирлянд и украшений.
- Замена ламп и пускателей в фонарях на придомовой территории.
- Замена автоматов в ЩАО и ЩО.
- Замена ламп и светильников на подземной парковке, восстановление линий питания.

За период эксплуатации всей системы электроснабжения аварий, угрожающих жизни и здоровью, не допущено, все случаи аварийных ситуаций устранялись незамедлительно, либо предотвращались заранее в результате ежедневного контроля и отработке заявок.

**Замена светильников в МОП.****Восстановление уличного освещения.****Замена ламп и светильников на подземной парковке.**

**Ревизия электро-щитового оборудования.****Установка гирлянд и украшений к Новому Году**

#### 4.7 Система пожарной сигнализации, дымоудаления и контроля доступа.

В процессе эксплуатации были организованы работы по монтажу и пуско-наладке системы контроля доступа.

- Реконструкция, демонтаж/монтаж автоматических ворот и проведение пуско-наладочных работ.
- Комплектация пультами от автоматических ворот и шлагбаума, кодировка и внесение в базу.
- Перекатка на новый шов пожарных рукавов при помощи станка.
- Проведена дефектовка существующих систем автоматической пожарной сигнализации на паркинге с заменой комплектующих.
- Изготовление и вывешивание стендов по пожарной безопасности

##### Установка информационных стендов



### **5. Конструкции здания.**

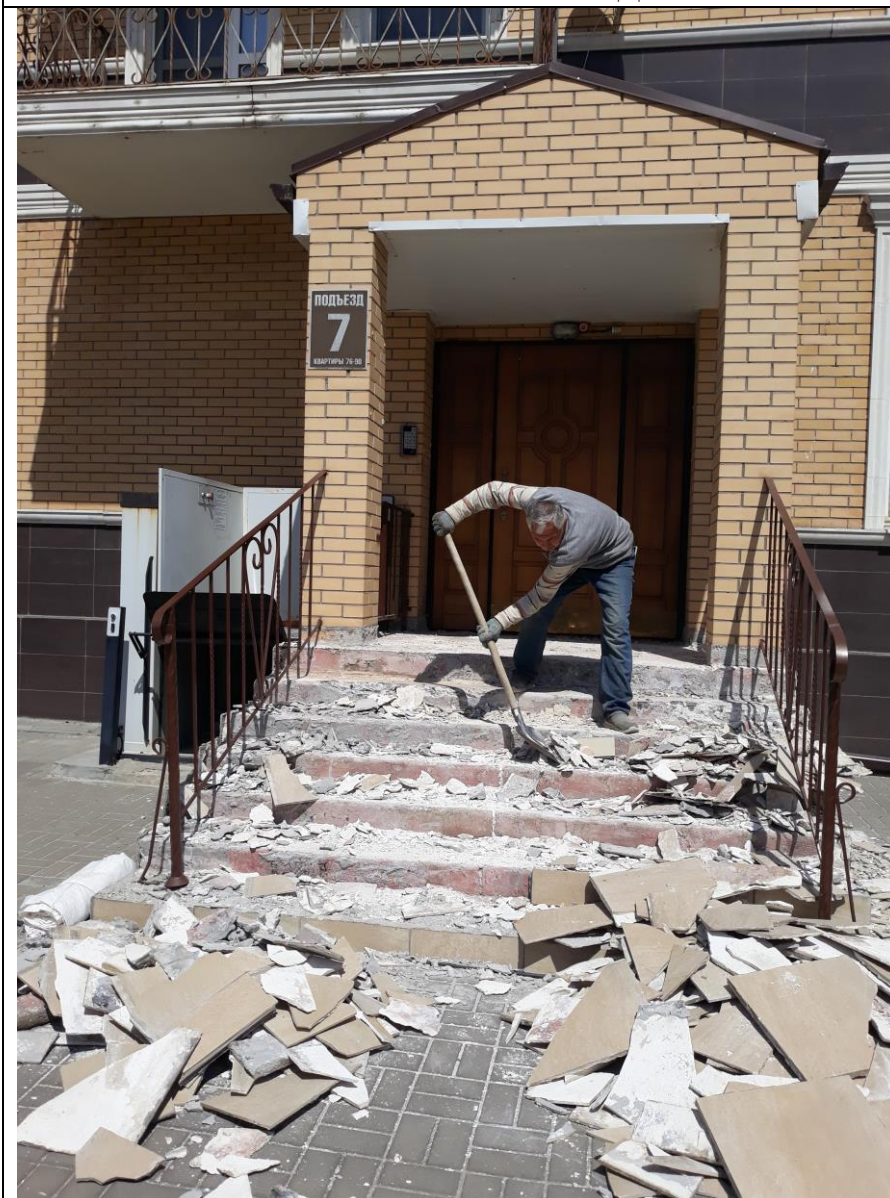
За период эксплуатации нарушений и незаконных перестроек допущено не было, осмотры конструкций здания проводились регулярно. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии, не требуют ремонта и не несут угрозы жизни и здоровью.

- Закончен монтаж , крепление элементов водостока козырьков.
- Подвал сухой, произведена уборка и вывоз мусора, гидроизоляция подвальных помещений с 1 по 5 пп.
- Дез. обработка подземной парковки согласно графику.
- Полная замена напольной плитки на входной группе.
- Покраска перил, входных дверей, ремонт креплений и ограждений на лестничных маршах.
- Ремонт и прочистка ливневой канализации, замена и наращивание элементов ливневой канализации,
- Замена напольной плитки подъездов и основных входов в подъезд.
- Проведены работы по гидроизоляции подвальных помещений первого и седьмого пп
- Произведена полная замена ливневых желобов.
- Установлено дорожное зеркало с козырьком.
- Произведены фасадные работы по частичной замене и восстановлению плиточного покрытия пятого подъезда
- Произведен демонтаж плиточного покрытия фасада 14 п.
- Произведено частичное восстановление плиточного покрытия фасада 14 п.
- Произведена профилактическая затирка межплиточных швов цоколя зданий.

### Гидроизоляция парковки



## Демонтаж и монтаж плитки на входных группах пп 1-14



**Восстановление фасадной плитки****Ремонт подъезда**

**Восстановление тротуарной плитки.**



**Замена напольной плитки входных групп.**



### **5.1 Фасад здания.**

В результате эксплуатации нарушений в элементах фасада не выявлено, фасад находится в хорошем состоянии.

- Произведена покраска перил, решеток и стоек входных групп и входов в подвалы
- Удаление налета, очистка фасадной плитки по периметру.
- Восстановление цоколя, замена фасадной плитки.
- Покраска металлических дверей технических помещений и подземного паркинга.
- Проведены работы по восстановлению целостности элементов кровли 9 п.
- Произведены фасадные работы по частичной замене и восстановлению плиточного покрытия пятого подъезда
- Произведен демонтаж плиточного покрытия фасада 14 п.
- Произведено частичное восстановление плиточного покрытия фасада 14 п.
- Произведена профилактическая затирка межплиточных швов цоколя зданий.
- Восстановление декоративных элементов по периметру зданий
- Произведена покраска подъемников

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| <b>Покраска перил и ограждений</b> | <b>Фасадные работы</b> |
|------------------------------------|------------------------|



**Покраска подъемника****Фасадные работы**

**Гидроизоляция фундамента здания****Восстановление плитки на фасаде здания****5.2 Двери, окна, продухи.**

В ходе эксплуатации были проведены работы:

- Чистка и регулировка окон.
- Проведена ревизия замков и дверных ручек, замена и регулировка дверных доводчиков.
- Покраска всех дверей
- Замена 4х замков входов в подвал.
- Замена комплектов дверных ручек на входных дверях и дверях тех. этажа
- Закрыты от птиц и утеплены продухи на тех. этаже.
- Шпаклёвка дверных откосов.
- Ремонт и регулировка дверей выходов на кровлю.
- Проведена замена 6 доводчиков дверей.

**Замена ручек на входных дверях**



**Покраска металлических дверей тех.помещений.**



### **5.3 Лифтовое оборудование и подъёмники.**

Дом оборудован лифтами в количестве – 14 шт. и таким же числом подъёмников. Техническое обслуживание лифтов и подъёмников осуществляет ООО «Лифтер 3», контроль над работой лифта осуществляется круглосуточная диспетчерская служба. Лифты имеют дистанционную двухстороннюю связь с диспетчером, находящемся на рабочем месте круглосуточно. Кроме того сигнал о состоянии лифтов отображается на дисплее. Лифты находятся под постоянным надзором и контролем. Ежегодно оформляется страховой полис на лифтовое оборудование.

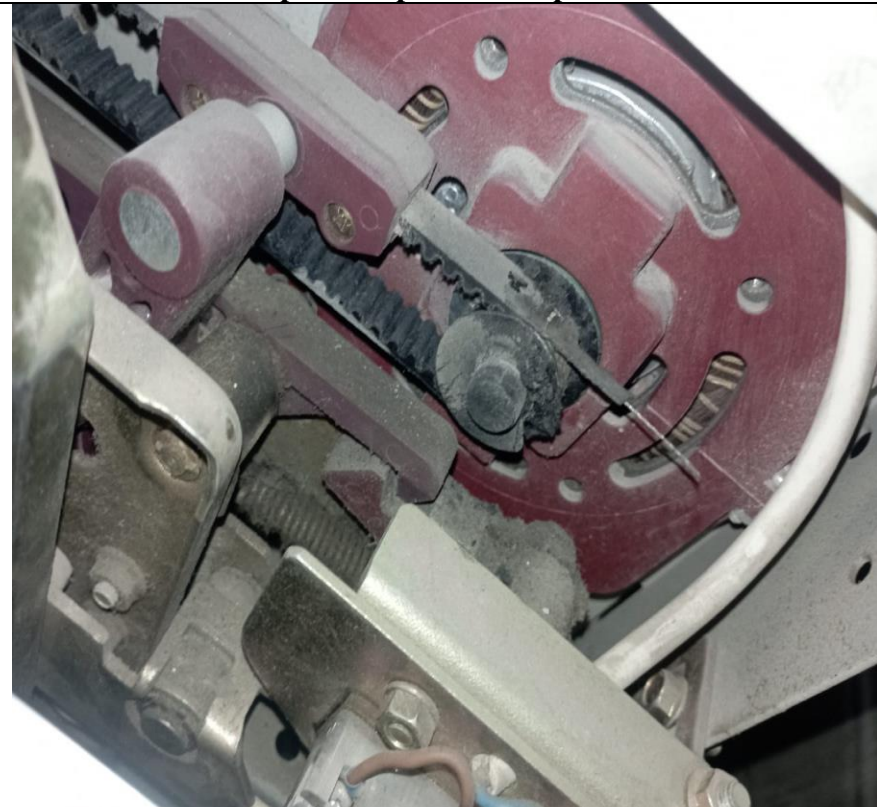
В процессе эксплуатации происходили сбои, которые устранялись оперативно и в максимально короткие сроки. В период эксплуатации проведены регламентированные работы, техническое обслуживание. В настоящее время лифты и подъёмники находятся в хорошем состоянии. Уборка лифтов проводится по графику.

Обучение персонала по программе : «Оператор платформ подъёмных для инвалидов»

**Регулировка точной остановки**



**Замена ремня привода дверей кабины**



### 5.4 Прилегающая территория.

Своевременную уборку дворовой территории обеспечивает один дворник, в летнее время дополнительно привлекаются работники для покоса и полива газона. Содержание внутри дворовой территории отвечает санитарным нормам, находится на уровне. Согласно договору, подрядной организацией предоставлены услуги по дератизации, дезинфекции и акарицидная (от клещей) обработка газонов. Детская и спортивная площадка соответствует стандартам обслуживания.

- Произведена полная замена желобов ливневой канализации
- Расширен въезд на территорию комплекса с установкой нового шлагбаума
- Произведен демонтаж старого покрытия детской площадки, асфальтирование и монтаж нового функционального покрытия
- Производилась высадка однолетних цветов в количестве 500 штук .
- Произведена замена всех покрытий приямков по внутреннему периметру
- Несмотря на сложные погодные условия благодаря тщательному уходу сохранены все зеленые насаждения и газоны
- Оборудованы три дополнительные клумбы с высадкой многолетних и хвойных растений
- Своевременно ликвидировались все провалы в плиточном покрытии территории общей площадью 250 м.кв.
- Своевременно и регулярно производилась дезинфекция мест сбора ТБО, борьба с грызунами, ремонт и замена баков и ограждающих конструкций.
- Отремонтированы все элементы зоны отдыха.
- Произведена своевременная противоклещевая обработка территории.

|                                             |                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Монтаж желобов ливневой канализации.</b> | <b>Высадка сезонных цветов</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------------|



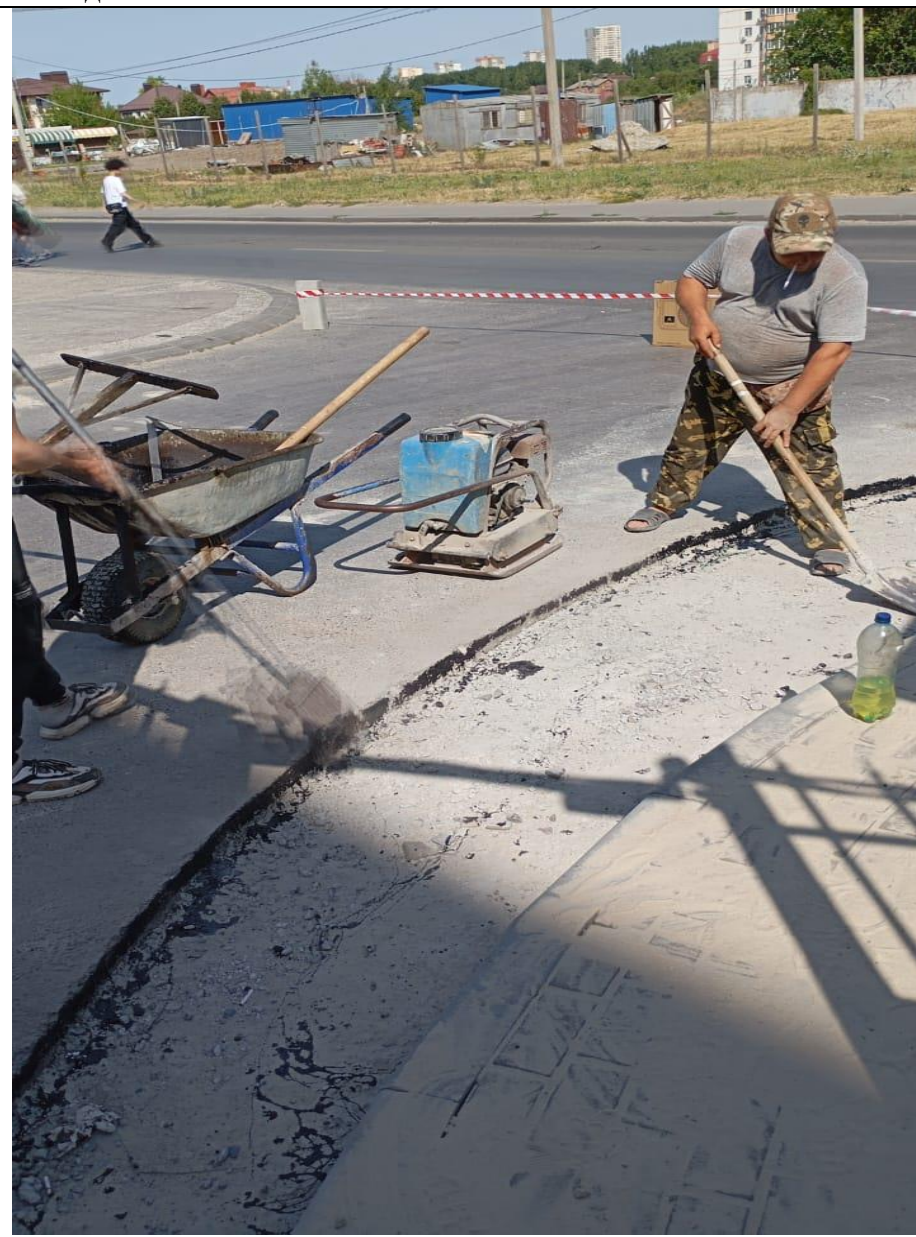
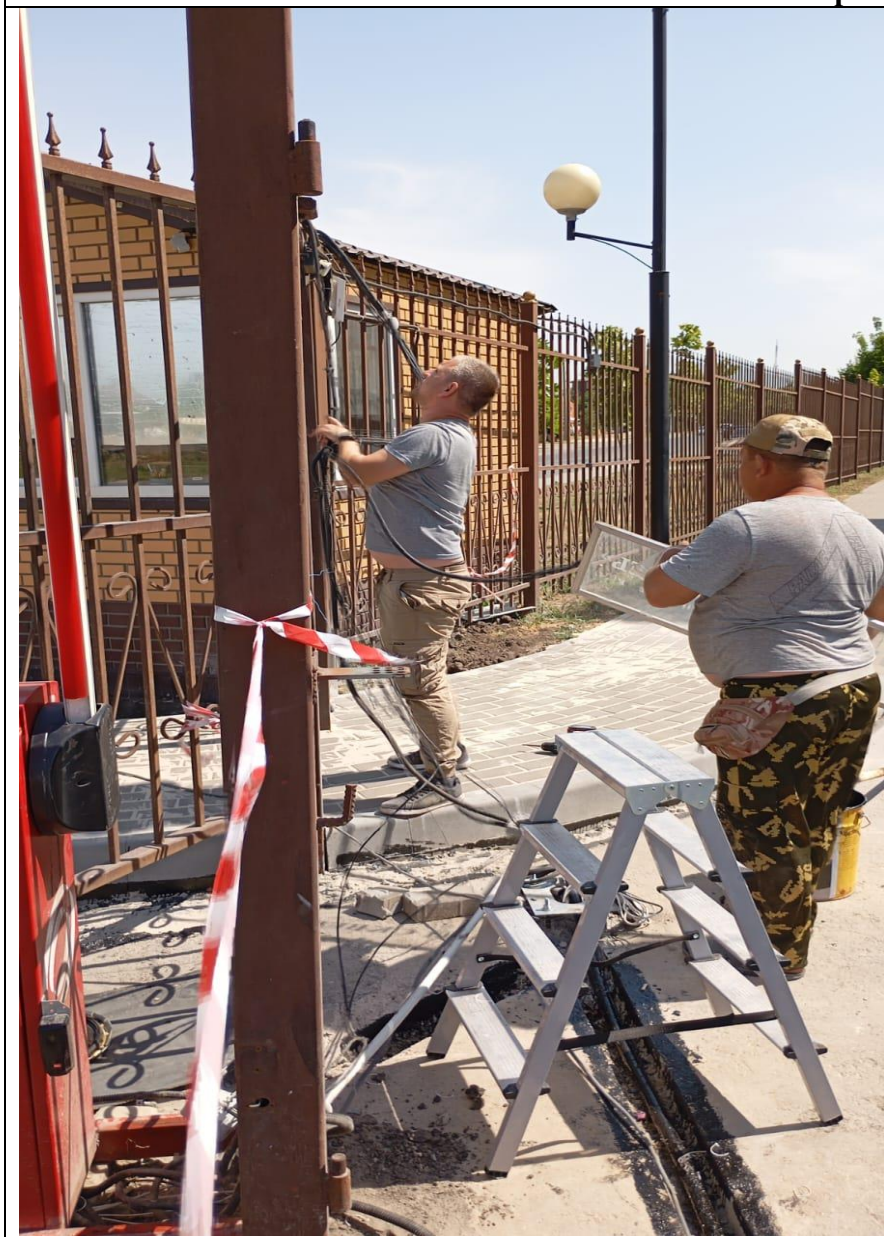
### **5.4.1 Проезды и тротуары.**

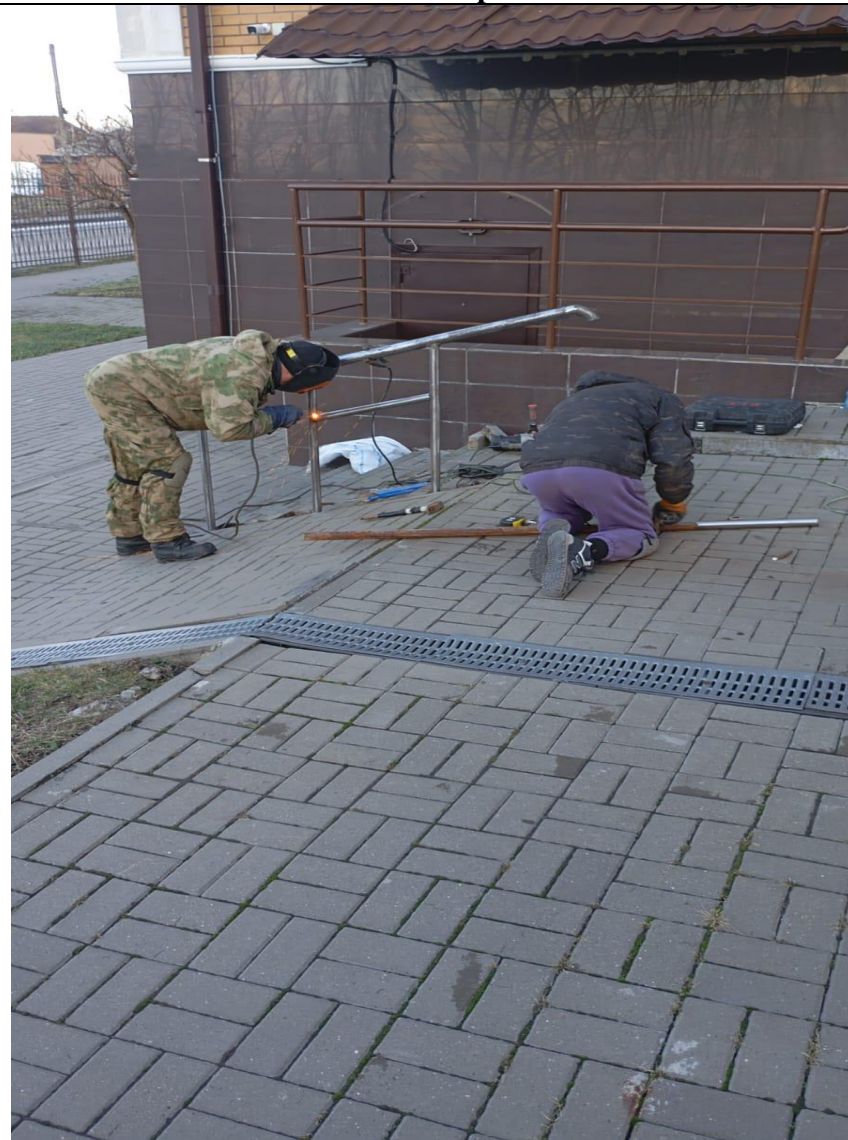
Устранены критические провалы грунта, произведён демонтаж/монтаж асфальтового покрытия.

В зимний период, по мере необходимости, производилась очистка территории от снега и посыпка реагентами. При обильных осадках, для расчистки территории от снега, привлекалась тяжелая техника (Трактор).

- Устранение провалов грунта.
- Восстановление тротуарной плитки.
- Ремонт лежащих полицейских, замена основных и концевых элементов.
- Установка и покраска антипарковочных полусфер.
- Изготовление, монтаж перилл на спусках и лестницах.
- Расширение въезда в ЖК.

## Расширение въезда в ЖК



**Монтаж перил****Восстановление тротуарной плитки**

Обновление разметки



Покраска полусфер



**Демонтаж/монтаж тротуарной плитки.**



**Асфальтирование проезжей части.**



### 5.4.2 Детские и спортивные площадки.

- Установка новых песочниц на детской площадке.
- Ремонт навесов над песочницами и над скамейками.
- Установка информационных табличек на детской и спортивной площадке.
- Ремонт детской площадки, покраска, замена фанерных элементов, креплений и заглушек.
- Произведен демонтаж старого покрытия детской площадки, асфальтирование и монтаж нового функционального покрытия.

Замена покрытия на детской площадке



**Окраска и ремонт лежака****Ремонт детской площадки**

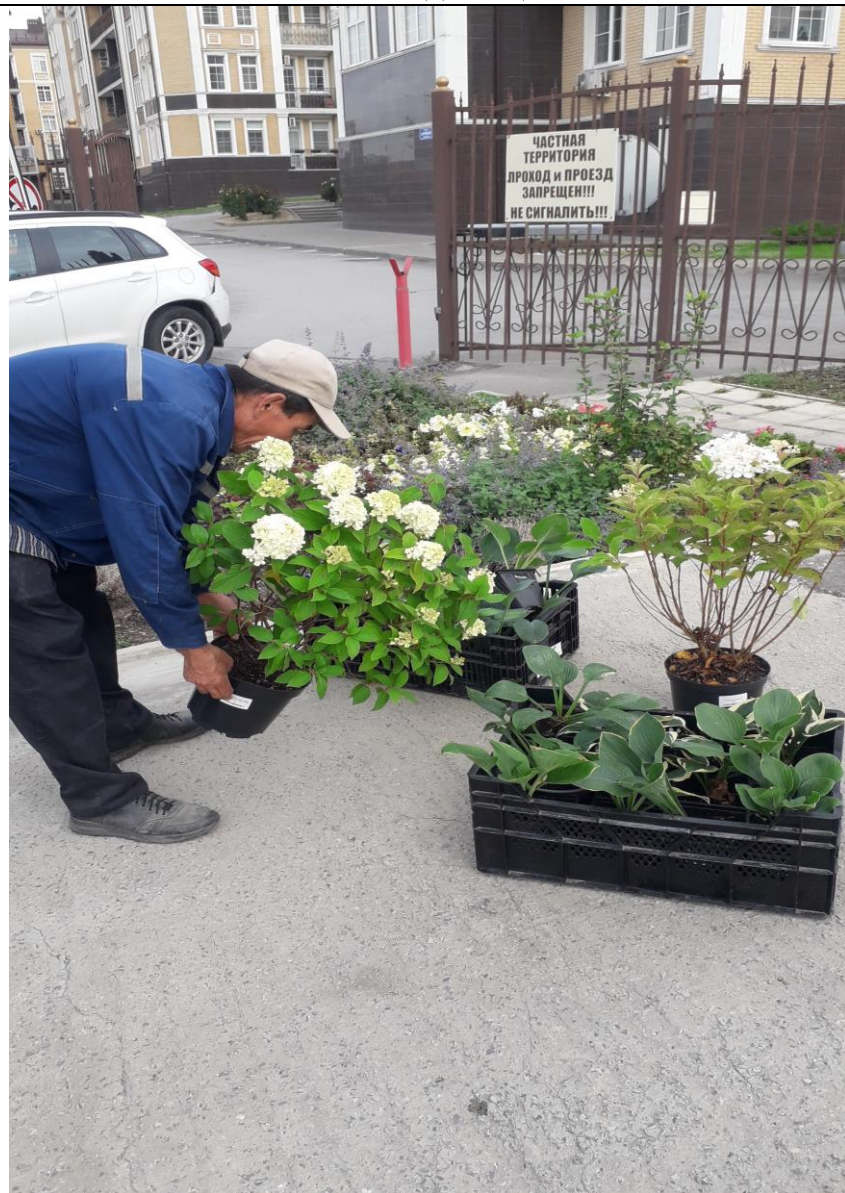
### 5.4.3 Зелёные насаждения и газоны.

В рамках эксплуатации прилегающей территории были проведены:

- Работы по озеленению, ежедневному поливу и уходу за газонами, кустарниками и цветами.
- Посадка , подвязка и побелка деревьев.
- Посадка луковичных растений, оформление клумб и уход за розами.
- Восстановление газона, удобрение.
- Акарицидная обработка территории ЖК.
- Посадка лип, крымской сосны.
- Проведение субботников.

#### Уход за зелеными насаждениями.



**Высадка цветов.****Обрезка зеленых насаждений.**

#### 5.4.4 Уборка и санитарно-гигиеническая обработка земельного участка

Обработка и уборка земельных участков.



В связи с эпидемиологической ситуацией в г. Ростов-на-Дону продолжены мероприятия по проведению дезинфекции входных групп и мест общего пользования с применением работниками индивидуальных средств защиты и соблюдения требований, изложенных в постановлении Правительства Ростовской области от.05.04.2020 №272

**Дезинфекция входных групп, МОП и тех. помещений.**



#### **5.4.5 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.**

Сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора осуществляется в контейнер, расположенный на специально-оборудованной крытой контейнерной площадке. Закуплено 4 контейнера.

Уборка территории производится ежедневно и поддерживается в надлежащем санитарном состоянии. Договор на сбор и вывоз ТБО и КГМ заключен с региональным оператором ООО ГК «Чистый город».

#### **6. Работа с собственниками помещений, организация мероприятий.**

В процессе эксплуатации здания были организованы работы с собственниками здания на предмет отработки заявок, как посредством устного, письменного обращения, так и через сети интернет.

Организовано празднование Нового Года, украшение территории, установка ёлок и монтаж подключение гирлянд.

Для улучшения качества обслуживания и взаимодействия с собственниками был разработан и создан сайт в информационно-коммуникационной сети Интернет. Адрес сайта: **komfotr161.ru**

**Организация и проведение празднования «Нового Года»**



**7. Сведения о размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений,  
расположенных в МКД.**

Отчет по МКД Батуринская, 151/66 за 2024г.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества

Начислено собственникам на управления, содержание и ремонт общего имущества

Общая задолженность на 30.12.24г.

**32 176,9 кв.м.**

**38,10 руб./м2**

**14 709 420,66**

**1 863 461,30**

| №<br>п\п | Наименование услуги                                                                                                                                                                                                                                                  | Фактические<br>расходы в 2024г.<br>(руб.) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1        | Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения: обслуживание внутренних и внешних сетей оборудования; систем противопожарной защиты; систем электроснабжения; периодическая проверка вентиляционных и дымовых каналов; сезонная подготовка дома | 4 127 168,78                              |
| 2        | Техническое обслуживание и ремонтные работы лифтового оборудования, страхование и ежегодная оценка соответствия лифтов                                                                                                                                               | 1 612 382,08                              |
| 3        | Профилактические ремонтные работы, выполненные по заявкам граждан; выявленные при текущем осмотре; устранение аварийных ситуаций и их последствий; ремонт элементов здания и благоустройства; ремонт и замена систем контроля доступа, в том числе:                  | 4 880 876,64                              |
|          | 3.1. работы по ремонту входных лестниц                                                                                                                                                                                                                               | 1 909 435,00                              |
|          | 3.2. ремонт цоколя                                                                                                                                                                                                                                                   | 123 267,00                                |
|          | 3.3. окраска входных перил                                                                                                                                                                                                                                           | 23 000,00                                 |
|          | 3.4. окраска подъемников для маломобильных людей                                                                                                                                                                                                                     | 78 400,00                                 |
|          | 3.5. демонтаж и монтаж шлагбаума, бетонирование площадки                                                                                                                                                                                                             | 60 000,00                                 |
|          | 3.6. керамический гранит Кварцит 4 300х600                                                                                                                                                                                                                           | 270 465,12                                |
|          | 3.7. шлагбаум GGT40FGS                                                                                                                                                                                                                                               | 367 400,00                                |
|          | 3.8. фасадные карнизы                                                                                                                                                                                                                                                | 93 800,00                                 |
|          | 3.9. керамогранит MC-622 горький шоколад 600х600                                                                                                                                                                                                                     | 321 131,52                                |
|          | 3.10. пульт SG315A                                                                                                                                                                                                                                                   | 386 000,00                                |
| 4        | Охрана                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 246 000,00                              |
| 5        | Расходы на управление МКД, в том числе: расходы на содержание, налоги и взносы, банковское обслуживание, обслуживание ГИС ЖКХ, обслуживание сайта, расходы на аренду                                                                                                 | 1 633 689,49                              |
| 6        | Благоустройство и озеленение придомовой территории, услуги по акарицидной обработке                                                                                                                                                                                  | 1 263 533,42                              |

|                                                                                   |                                                                                                                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 7                                                                                 | Придомовая и внутридомовая уборка мест общего пользования, услуги по дезинсекции и дератизации                                                            | 1 604 100,00         |
| 8                                                                                 | Обслуживание, поверка и замена приборов входящих в состав УУТЭ, промывка и техническое обслуживание теплообменников                                       | 537 500,00           |
| 9                                                                                 | Аварийно-диспетчерское обслуживание                                                                                                                       | 121 505,04           |
| 10                                                                                | Лицензионное программное обеспечение и услуги по сопровождению; обслуживание орг. техники; аттестация и подтверждение квалификации технического персонала | 56 653,59            |
| 11                                                                                | Услуги связи, почтовые расходы, интернет, канцелярские товары, расходные материалы и инвентарь                                                            | 13 298,24            |
| <b>Итого</b>                                                                      |                                                                                                                                                           | <b>18 096 707,28</b> |
| <b>Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества (руб./м2)</b> |                                                                                                                                                           | <b>46,87</b>         |

## 8. Заключение

Уважаемые собственники!

Для того чтобы управляющая компания могла своевременно, качественно и в полном объеме оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, просим вас своевременно вносить плату за содержание общего имущества МКД.

Задолженность собственников за услуги управляющей компании на дату формирования отчета составляет 1 863 461 рублей 30 копеек.

Управляющая компания оказывает услуги на средства, собранные на содержание общего имущества МКД, и иных источников дохода и финансирования деятельности у нее нет. Качество оказываемых услуг напрямую зависит от соблюдения платежной дисциплины. Безусловно, в случае нарушений, допускаемых собственниками, управляющая компания вправе обращаться в суд за взысканием задолженности, однако это крайняя мера к которой не хотелось бы прибегать, так как это также связано с дополнительными расходами. Мера судебного взыскания применяется к злостным неплательщикам, игнорирующим нормы жилищного законодательства, при этом с них, помимо задолженности за ЖКУ, взыскивается пеня и судебные издержки. Между тем своевременное внесение платы является обязанностью собственников помещений в МКД.

В настоящее время управляющая компания вынуждена приспосабливаться к существующим экономическим реалиям, хотя сохранять стоимость услуг при быстром темпе роста цен на материалы и оборудование, изменения МРОТ и т.д. крайне сложно. Это объективные обстоятельства, которые может проанализировать любой собственник.

Ни в одной организации, которая оказывает услуги или продает товары, нет бесплатного обслуживания и бесплатных благ. Соответственно крайне важно вносить плату до 10 числа месяца следующего за расчетным.

В случае исполнения собственниками обязательств, сотрудничество с управляющей компанией будет протекать продуктивно.

Благодарим за понимание и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

В соответствии с предоставленным годовым отчетом за 2024 год, размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, утвержденный в 2023 году в размере **38,10 руб. с 1м<sup>2</sup>**, является экономически недостаточным в связи с повышением рыночных цен на товары, работы и услуги.

Для надлежащего содержания общего имущества и безусловного обеспечения комфортности проживания собственников помещений расположенных в МКД, рекомендуется в 2025 году принять решение об увеличении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.